

## **IZKLJUČITEV IZ DOHODKA, DOSEŽENEGA Z OPRAVLJANJEM DEJAVNOSTI (ODDAJANJE PREMOŽENJA V NAJEM IN PRENOS PREMOŽENJSKIH PRAVIC)**

**Pojasnilo MF, 424-08-14/2003/4, 18. 1. 2005**

Za dohodek, dosežen z opravljanjem dejavnosti, po določbi 33. člena Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 54/04, 56/04 - popr., 62/04 - popr., 63/04 - popr., 80/04 in 139/04), v nadaljevanju: ZDoh-1, velja dohodek, dosežen z neodvisnim samostojnim opravljanjem dejavnosti, ne glede na namen in rezultat opravljanja dejavnosti. Opravljanje dejavnosti pomeni opravljanje vsake podjetniške, kmetijske ali gozdarske in z njima povezane dejavnosti, poklicne dejavnosti ali druge neodvisne samostojne dejavnosti, vključno z izkoriščanjem premoženja in premoženjskih pravic.

Ne glede na določbo 33. člena ZDoh-1 po določbi drugega odstavka 34. člena ZDoh-1 za dohodek, dosežen z opravljanjem dejavnosti, ne velja dohodek iz oddajanja premoženja v najem in dohodek iz prenosa premoženjskih pravic, če:

1. za opravljanje dejavnosti ni potrebna registracija,
2. zavezancu v skladu s predpisi o davku na dodano vrednost ni treba obračunavati davka na dodano vrednost oziroma se ni prostovoljno odločil za obračunavanje davka na dodano vrednost,
3. se oddajanje v najem ali prenos premoženjskih pravic ne opravlja poleg druge dejavnosti, razen poleg osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti, katere dohodek se obdavčuje po poglavju III. 3.\*

V zvezi z izvajanjem 2. točke drugega odstavka 34. člena ZDoh-1 Ministrstvo za finance RS pojasnjuje:

"V skladu s 33. členom ZDoh-1 kot dohodek, dosežen z opravljanjem dejavnosti, med drugim veljata tudi dohodek iz oddajanja premoženja v najem in dohodek iz prenosa premoženjskih pravic. V skladu z drugim odstavkom 34. člena ZDoh-1 pa ti dohodki pod določenimi pogoji lahko veljajo za pasivni dohodek iz premoženja. Vsi v zakonu navedeni pogoji morajo biti izpolnjeni kumulativno.

Eden od pogojev je, da zavezancu, ki oddaja premoženje v najem ali pridobiva dohodek iz prenosa premoženjskih pravic v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 97/04 - UPB2 in 114/04), v nadaljevanju: ZDDV, ni treba obračunavati davka na dodano vrednost oziroma se ni prostovoljno odločil za obračunavanje davka na dodano vrednost.

V zvezi z izvajanjem te določbe nastane vprašanje, kdaj v skladu z ZDDV velja, da zavezancu ni treba obračunavati DDV. S tem je povezano tudi vprašanje, kako mora ravnati oseba, ki je zavezanec za DDV zaradi opravljanja druge dejavnosti, hkrati pa dosega dohodke tudi z oddajanjem premoženja v najem oziroma s prenosom premoženjskih pravic.

V skladu z ZDDV za davčnega zavezanca velja vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno (samostojno) opravlja dejavnost. Pri tem se kot dejavnost obravnava tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka. Oseba s sedežem oziroma prebivališčem na območju Slovenije obvezno postane zavezanec za DDV, če v obdobju 12 mesecev z opravljanjem obdavčljive dejavnosti doseže najmanj 5 milijonov tolarjev prometa. Ne glede na obseg opravljenega prometa pa se lahko vsaka oseba, ki opravlja dejavnost, odloči, da se bo prostovoljno identificirala za namene DDV. Če je posamezna oseba zavezanica za DDV, mora obračunati DDV od vseh obdavčenih transakcij, ki jih opravi v okviru opravljanja svoje dejavnosti. Če posamezna oseba v okviru svoje registracije opravlja več dejavnosti hkrati, se za presojo obveznosti identifikacije za namene DDV obseg opravljenega prometa po posameznih registriranih dejavnostih sešteva.

V okvir obdavčljive dejavnosti v sistemu DDV sodijo transakcije, ki so obdavčene s splošno oziroma znižano stopnjo DDV, pa tudi transakcije, ki so oproščene plačila DDV. Na področju izkoriščanja premoženja oziroma prenosa premoženjskih pravic so vse transakcije obdavčene, razen oddajanja v najem oziroma zakup nekaterih nepremičnin (vključno z operativnim lizingom), ki so oproščene plačila DDV v skladu s 27. členom ZDDV. Tudi na tem področju med obdavčene transakcije sodijo oddajanje v najem ali zakup parkirnih prostorov, dajanje v najem trajno instalirane opreme in strojev in oddajanje v najem sefov. Poleg tega je treba upoštevati tudi, da se najemodajalec in najemnik v skladu z drugim odstavkom 27. člena ZDDV dogovorita, da bosta transakcijo, ki je sicer po osnovnem pravilu oproščena plačila DDV, obravnavala kot obdavčeno transakcijo.

Ob upoštevanju pravil o obveznosti obračunavanja DDV menimo, da bi morali pri izvajanju drugega odstavka 34. člena ZDoh-1 upoštevati, da je pogoj iz 2. točke izpolnjen, če imamo enega od naslednjih primerov:

- oseba, ki dosega dohodke iz naslova oddajanja premoženja v najem ali iz naslova prenosa premoženjskih pravic, sploh ni zavezanka za DDV;
- oseba, ki dosega dohodke iz naslova oddajanja premoženja v najem ali iz naslova prenosa premoženjskih pravic, je zavezanka za DDV (ne glede na to, ali je postala zavezanka za DDV zaradi doseženega obsega prometa ali zaradi prostovoljne prijave v sistem DDV) in kot zavezanka za DDV v zvezi z opravljanjem dejavnosti oddajanja premoženja v najem ne zaračunava DDV, ker so storitve, ki jih opravlja v skladu s 27. členom ZDDV, oproščene plačila DDV;
- oseba, ki dosega dohodke iz naslova oddajanja premoženja v najem ali iz naslova prenosa premoženjskih pravic, je zavezanka za DDV, vendar ne opravi posla oddaje premoženja v najem ali prenosa premoženjske pravice kot zavezanka za DDV."

**\* 3. točka se črta, ZDoh-1D (Uradni list RS, št. 115/05)**